



PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

RÅDYRVEIEN 27

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

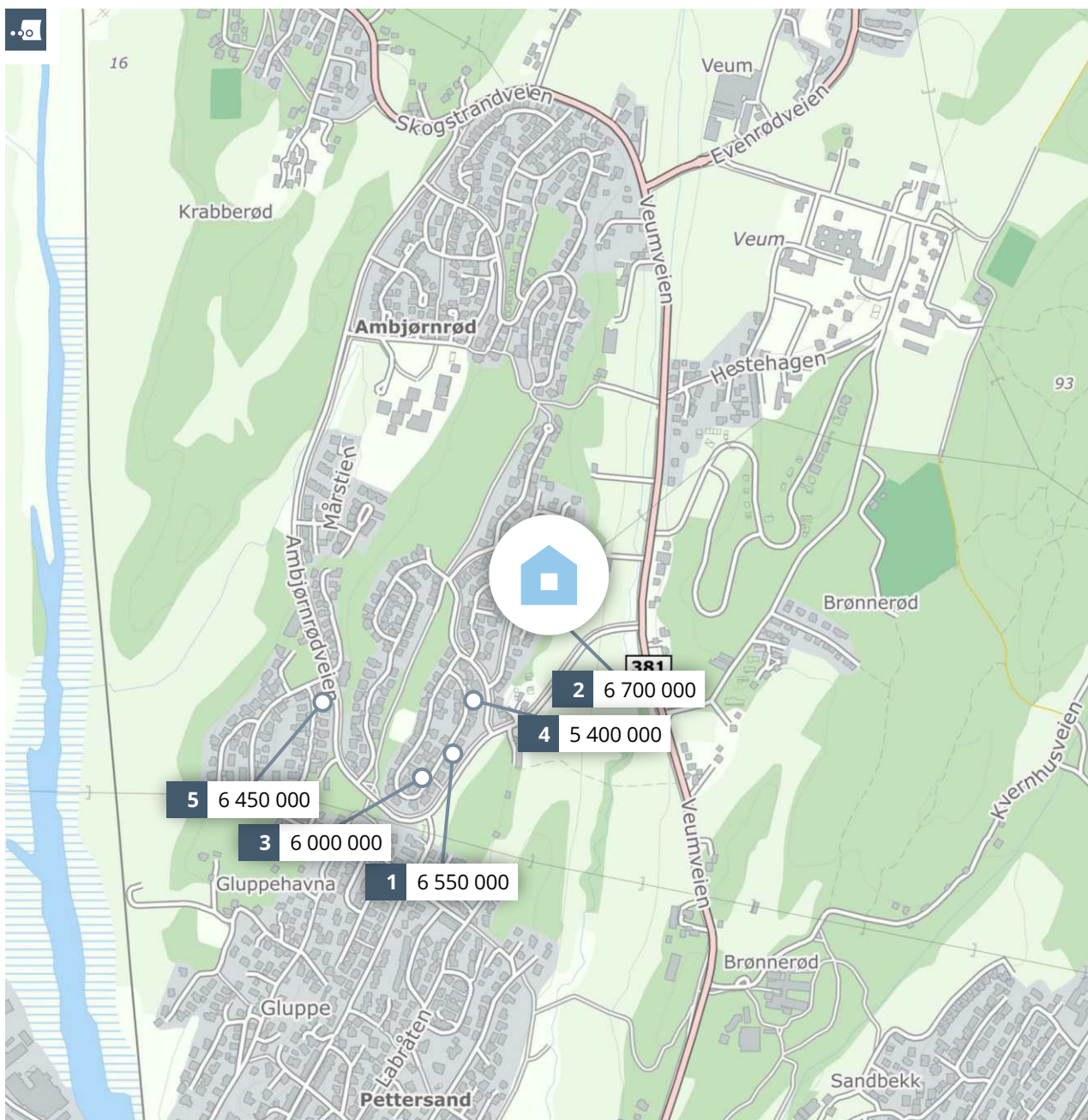
Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

RÅDYRVEIEN 27



Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 12.06.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Caroline Skjærdan Meyer.





Rådyrveien 27, 1615 FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 212 BNR 256 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107

FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Ambjørnrød - Krabberød Syd

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	28 761
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	226 m ²	20 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						- m ²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harestien 37 192 m ² 1990 822 m ² 4 sov	08.09.2025	6 600 000	6 550 000	0	6 550 000	34 115
2 Rådyrveien 23 219 m ² 2000 1 071 m ² 5 sov	13.11.2024	6 900 000	6 700 000	0	6 700 000	30 594
3 Harestien 24 184 m ² 1989 692 m ² 4 sov	08.04.2026	6 300 000	6 000 000	0	6 000 000	32 609
4 Harestien 47 156 m ² 1989 908 m ² 4 sov	21.07.2025	5 500 000	5 400 000	0	5 400 000	34 615
5 Einerbærveien 3 122 m ² 2010 942 m ² 3 sov	25.06.2025	6 500 000	6 450 000	0	6 450 000	52 869

Familievennlig og velholdt enebolig på attraktive Ambjørnrød over to etasjer. Boligen har tre soverom, i tillegg til et opparbeidet ekstra soverom i underetasjen. To bad, ett i hver etasje, samt vaskerom med egen utgang. Lys kjøkkenløsning og romslig stue med utgang til terrasse. Pent opparbeidet tomt med hage, steinlagt gårdsplass og garasje. Perfekt for familien som ønsker god plass i et populært og barnevennlig område.

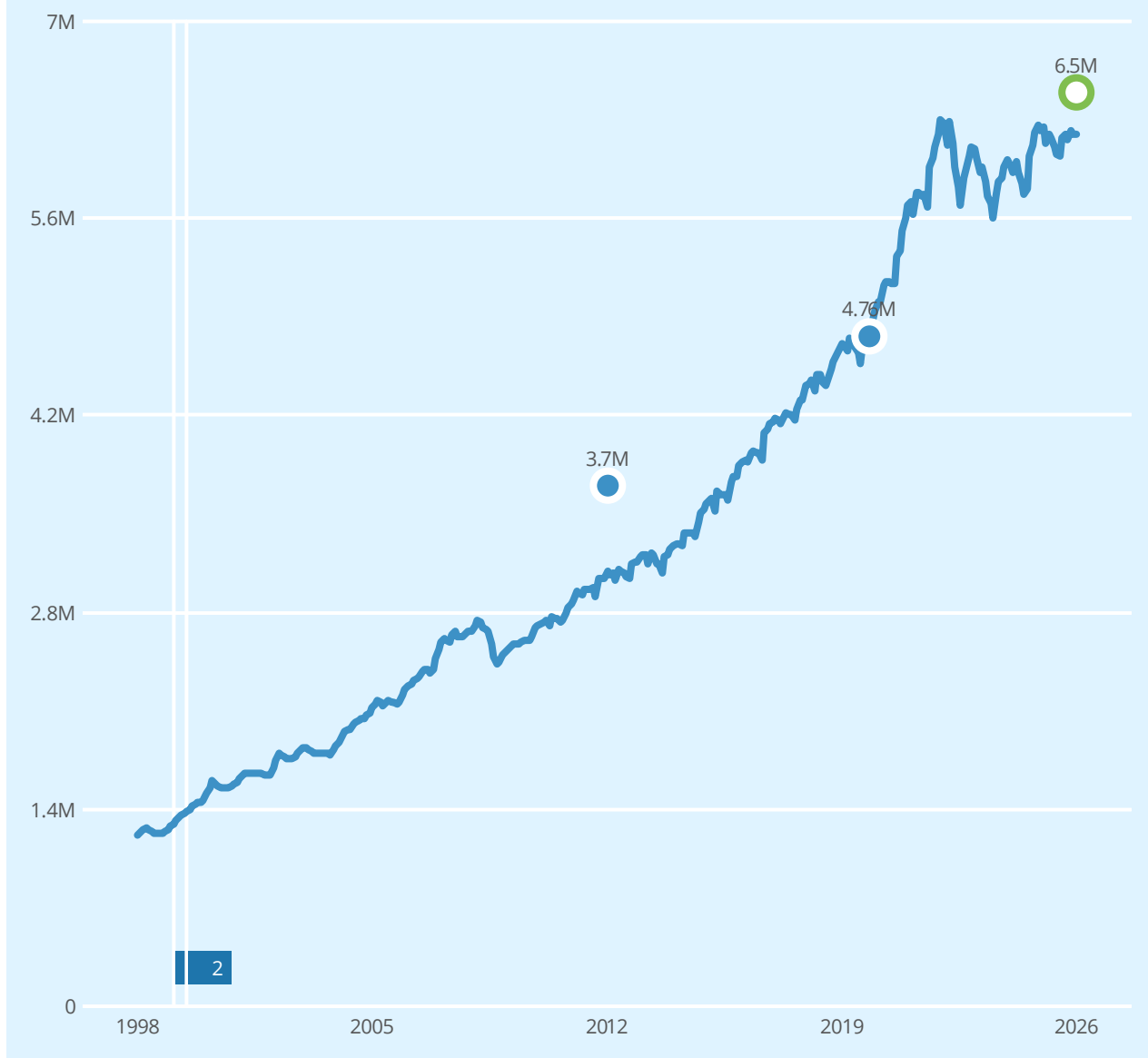
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ⋈ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
20.02.2020	18.03.2020	11.05.2020	4 900 000	4 760 000	0	4 760 000	
29.03.2012	17.04.2012	03.10.2012	3 600 000	3 700 000	0	3 700 000	
02.12.1998		02.12.1998	-	150 000	-	150 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Eneboliger til salgs i Ambjørnrød - Krabberød Syd grunnkrets nå

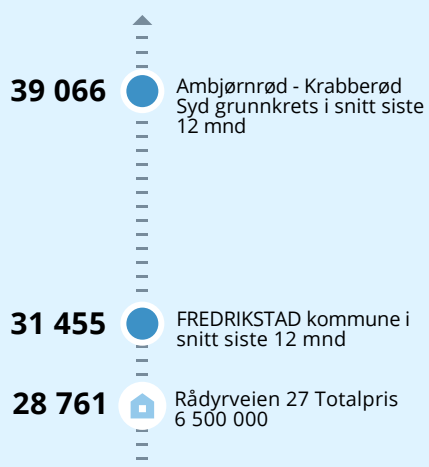


Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Ambjørnrød - Krabberød Syd grunnkrets siste 12 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rådyrveien 27 , 1615 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 212, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 11411-3091

Eiendomsverdi ref nr: FN1386

Autorisert foretak: Grydland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer beliggende i Rådyrveien 27. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmepumpe, varmekabel og peisinnatts.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutakplater. Utlufting ved raft og ventil i gavelvegg.

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 45 m² oppsatt i trekonstruksjoner.

Utvendig tretrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens rom er preget av laminat, parkett og fliser på gulv.

Vegger er med malte plater og fliser.

Himling er med malte plater.

Det opplyses at fliser på gulv i gang og på vegg kjøkken er byttet i eiers tid.

Det er tatt målinger i stue og soverom.

Elementpipe med peisinnatts.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 23%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Tretrapp med overflatebehandling.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etg:

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Plastsluk. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc

Balansert ventilasjon.

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom i U.etg:

Vaskerom i U.etg består av skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig luftbehandling.

Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad i U.etg:

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Plastsluk. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av badekar, servant med underskap, wc

Balansert ventilasjon.

Det er tatt hull i vegg fra nærliggende rom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og

Beskrivelse av eiendommen

kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom

Kjølerom med panel på overflater.

Det opplyses at aggregat ble byttet i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Synlige røropplegg bestående også av kobber og rustfritt.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg på bad. Naturlig ventilering med ventil i vindu og vegg i andre rom.

Boligen har en varmepumpe.

Vvb på ca 200l plasert på vaskerom.

Boligen har et radon avsug.

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Det er montert opplegg for el-bil lader.

Det opplyses at i regi av eier er det byttet innmat i sikringssskap samt alle termostater og spotter i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste / morene masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering fra byggeår.

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle. Grunnmur av pusset leca.

Forstøtningsmur i betongstein.

Noe terrengfall mot bygningen på overside. Gårdsplass er med belegningstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Peisestue i U.etg er delt i to med vegg slik at det i dag fremstår som to rom. Disse er omtalt som rommene peisestue og peisestue 2 i rapport.

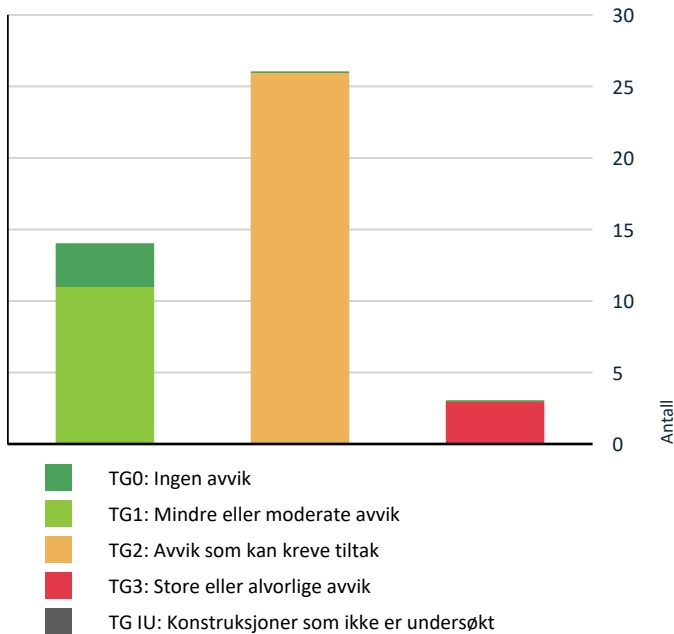
Dette er ikke byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

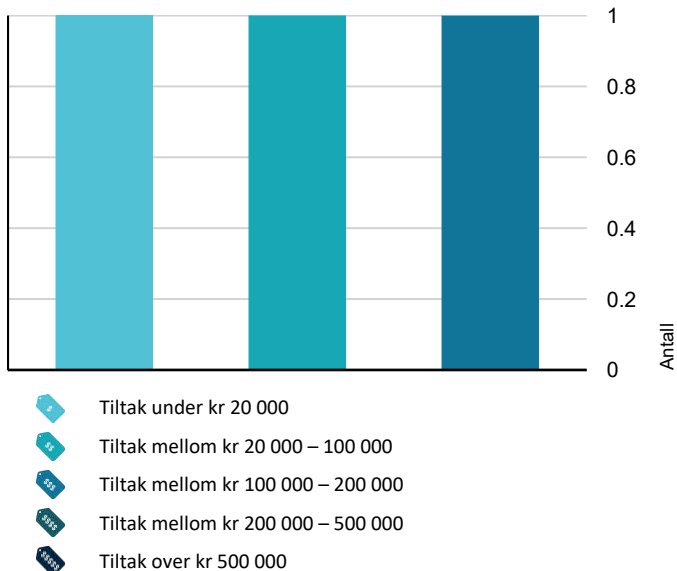
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig
















! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK




- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > U.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Spesialrom > U.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Noe mose på tak enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehandlingen. Regnvann eller smaltevann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofte dårlige lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betong takstein er vanligvis 40-60 år. Mose anbefales fjernet og vasket. Etter at man har skrapet av og fjernet det grøvste dreper du mose med helt vanlig klorin og trykksprøyte. Bland den ganske sterk, 5-6 deler vann og en del klorin, og bruk maske eller spray i det minste unna vinden for «klorindamp» er ikke noe særlig hverken for svelg eller lunger. Husk sikring på tak.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder. Det er ikke registrert musebånd. Noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutakplater. Utlufting ved raft og ventil i gavelvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstand.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i teramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forventet brukstid er pasert. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 45 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe skjelheter i søyler. Registrert noe tørkesprekker / råte i noen bord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales byttet. En konsekvens av tørkesprekker og høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Overvåk tilstand.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

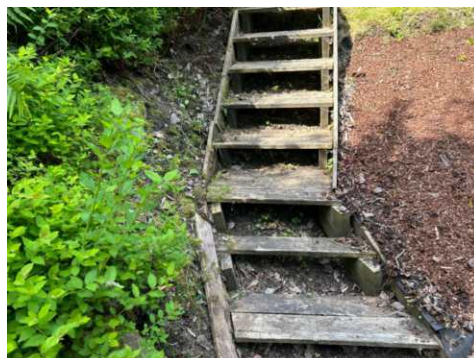
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tretrapp langs bakke har råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av laminat, parkett og fliser på gulv. Vegger er med malte plater og fliser. Himling er med malte plater.

Det opplyses at fliser på gulv i gang og på vegg kjøkken er byttet i eiers tid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.

Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er tatt målinger i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med peisinnstans.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det foreligger avvik fra feier datert 07.03.2025:

Platen må stikke min. 300 mm. frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet.

Kommentar: Litt kort plate på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 23%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller. Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tildstand og hold underetasjen godt ventilert. Tiltak kan ikke utelukkes. Det anbefales luftespalter.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad 1.etg:

Det opplyses at når bad ble pusset opp i 2014 ble membran og fliser lagt rett på gamle fliser fra byggeår.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Det er ikke dokumentert hvordan løsning med membrankant under terskel er utført. Klemring på sluk og mansjett er ikke konstantert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tildstand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

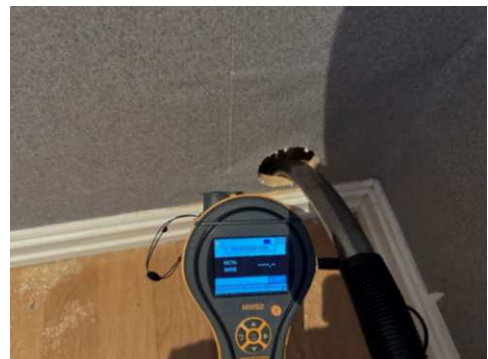
Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad U.etg:

Det opplyses at når bad ble pusset opp i 2014 ble membran og fliser lagt rett på gamle fliser fra byggeår.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Det er ikke dokumentert hvordan løsning med membrankant under terskel er utført. Klemring på sluk og mansjett er ikke konstantert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tilstand.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av badekar, servant med underskap, wc

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

U.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra nærliggende rom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i U.etg består av skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Naturlig luftbehandling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelse kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

U. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med panel på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avdekket hvordan luftløsning er utført. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter fuktindikator på overflater på vegg og gulv uten forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En konsekvens av høy alder er følgeskader.



Tilstandsrapport



U.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det opplyses at agregat ble byttet i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Synlige røropplegg bestående også av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukk, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg på bad. Naturlig ventilering med ventil i vindu og vegg i andre rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service anbefales.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vvb på ca 200l plasert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har et radon avslug.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Det er montert opplegg for el-bil lader.

Det opplyses at i regi av eier er det byttet innmat i sikringskap samt alle termostater og spotter i tak.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

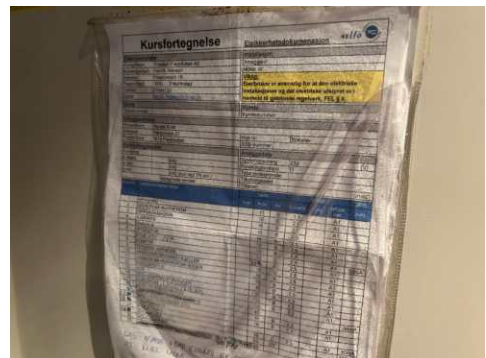
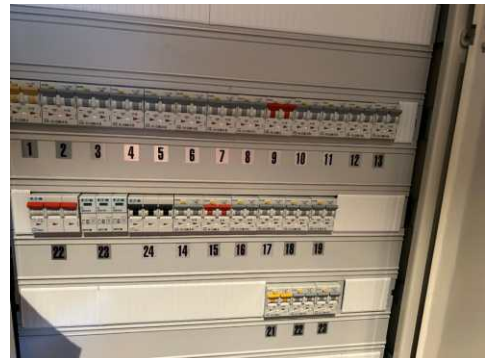
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på faste / morene masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke synlig knotteplast alle steder. Registrert hull i knotteplast. Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.

Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.

Det er registrert fukt i kjelleryttervegg. Saltutslag på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke innklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.

Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.

Dårlig utført drenering har kortere levetid.

Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

Konekvensen av ikke ha kontteplast og klemlis, er å hindre fukt og komme inn til grunnmur / kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle. Grunnmur av pusset leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe settninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Noe terrengfall mot bygningen på overside. Gårdsplass er med belegningstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Noe nivåforskjeller i belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tildstand og iversett tiltak iht avdekket avvik. Overflatevann anbefales ledet bort.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera. Røropplegg fra byggeår og mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Røropplegg fra byggeår og mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkryndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

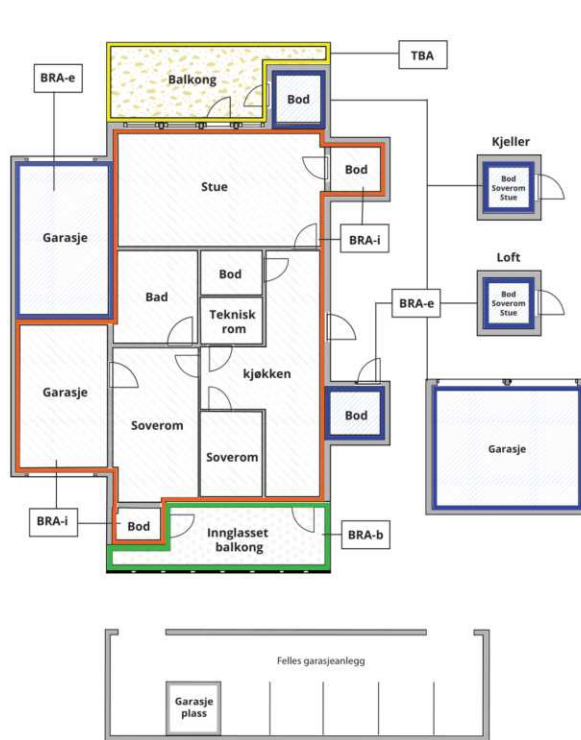
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	119			119	45
U.Etasje	107			107	
SUM	226				45
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue		
U.Etasje	Trapperom, bod, soverom, peisestue, bod 2, peisestue 2, bad, bod 3, kjølerom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Peisestue i U.etg er delt i to med vegg slik at det i dag fremstår som to rom. Disse er omtalt som rommene peisestue og peisestue 2 i rapport.
Dette er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	212	256		0	931.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rådyrveien 27

Hjemmelshaver

Bømvik Hanna, Bømvik Jens Alexander

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	Nye opplysninger fremvist

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FN1386>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260159
Adresse	Rådyrveien 27		
Postnr.	1615	Sted	FREDRIKSTAD
Selgers navn	Jens Alexander Bømvik		
Selgers navn	Hanna Bømvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalnr.:

1972661

Våtrom

Initialer selger:

J A
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Initialer selger:

J A
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av rekkverk på terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Jeg har utført arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Initialer selger:

J A
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endret kjellerstue til to rom. Satt inn nytt vindu

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full oppgradering av sikringsskap og Smarthus.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Vegard Arnesen - Instalatøren AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Av hvem?:

Vegard Arnesen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

J A
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Satt inn vegg i ett rom og satt inn vindu og dør.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Initialer selger:

J A
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

To radonvifter i kjelleren.

Initialer selger:

J A
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av Jens Alexander Bømvik

Signert av Hanna Bømvik

Initialer selger:

J A
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR.	DOK.NR.	LØPENR.
KASS.ÅR	KOPI	
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	ARKIV <input type="checkbox"/> DATO/SIGN
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	


8 FEB 1999 11:00 PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN FREDRIKSTAD KOMMUNE	ARKIV DATO/SIGN
--	--------------------



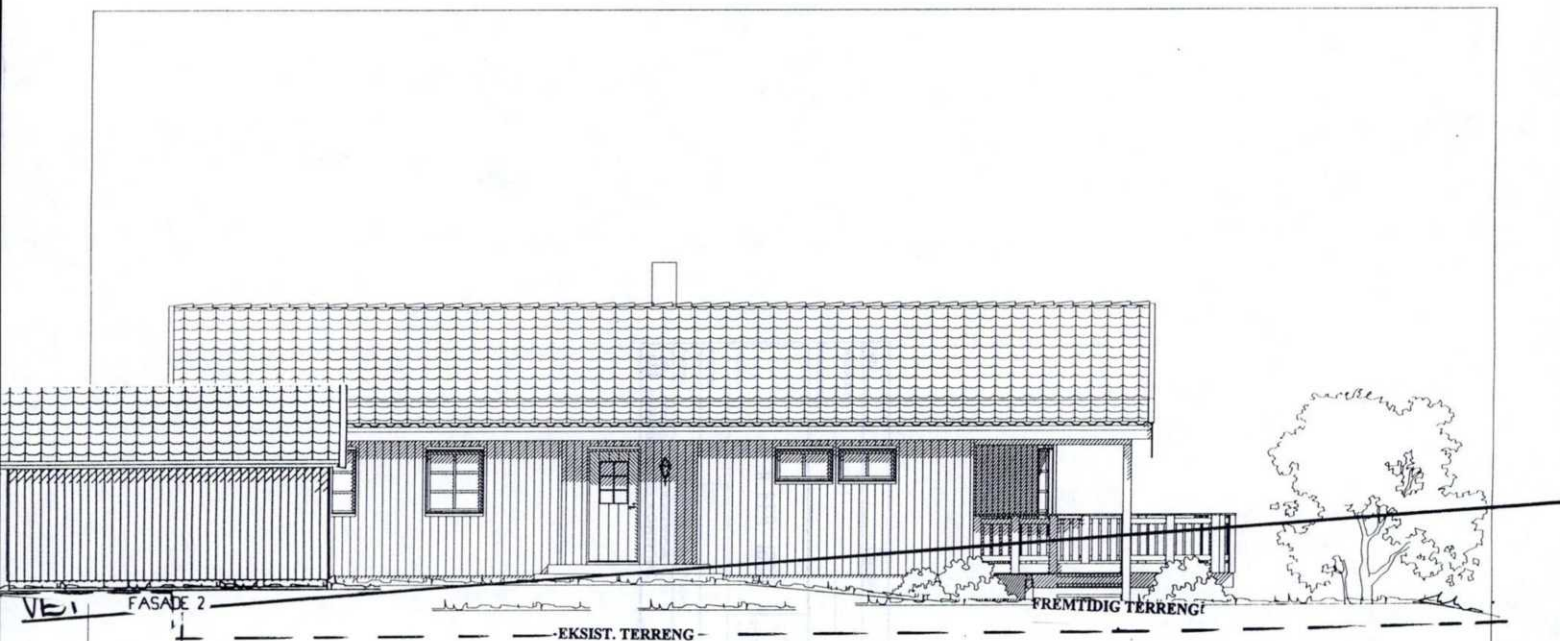
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 99/0070	BEHANDL.DATO 18.02.99

FASADE MOT SYD

6576		Målestokk		Dato	16.11.98	Tilbud nr.	98264	
Kontraktsnr.	Kunde	1 : 100		Sign.	A.B.	Rev. Dato	03.02.99	
12699	Ken og Hanne Marie Hansen							
Hustype	Spesial	509 Fasade 2	Tegn. nr.	E1:116	9745-1 B	Rev. Sign	MS	
Mål 1 mm på innv. blind, verk/opusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.							 	

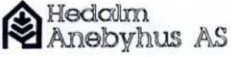
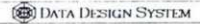
 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOPI	
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	AFKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	






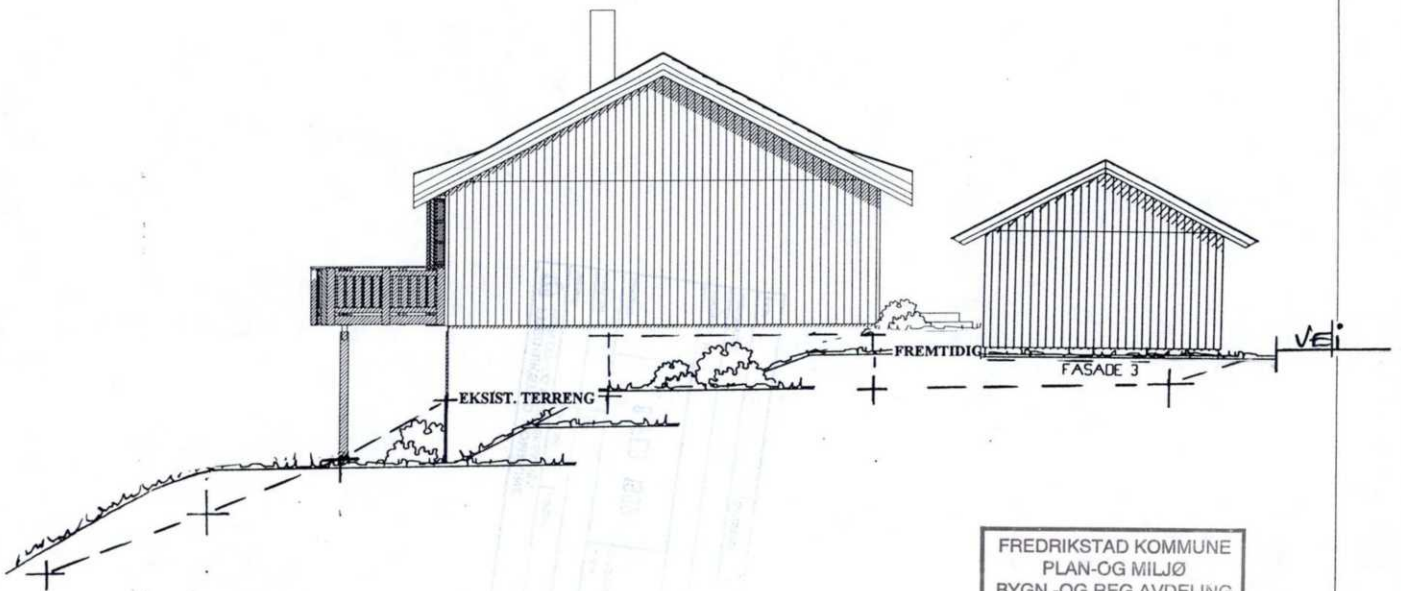
FASADE MOT VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL. DATO
99/070	16.02.99

6576	Kontrakt nr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Målestokk 1 : 100	Dato 16.11.98	Tilbud nr. 98264
Husstype Spesial	508 Fasade 1	Tegn. nr. E1:116 9745-1 B	Sign. A.B.	Rev. Dato 03.02.99	Rev. Sign MS
Mål 1 mm på 1m v. billed. verk/opusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke uttrykkes uten Hedolm Anebyhus sin tillatelse.					 

 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOPJ	
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	ARKIV <input type="checkbox"/> DATO/SIGN
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	





FASADE MOT NORD

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/0078	18.2.99

5576

Kontrakt nr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Målestokk 1 : 100	Dato 16.11.98	Tilbud nr. 98264
Hustype Spesial	511 Fasade 4	Tegn. nr. E1:116 9745-1 B	Sign. A.B.	Rev. Dato 03.02.99
Mål 1 mm på innv. blind. verk/opusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttas uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.				Rev. Sign. MS

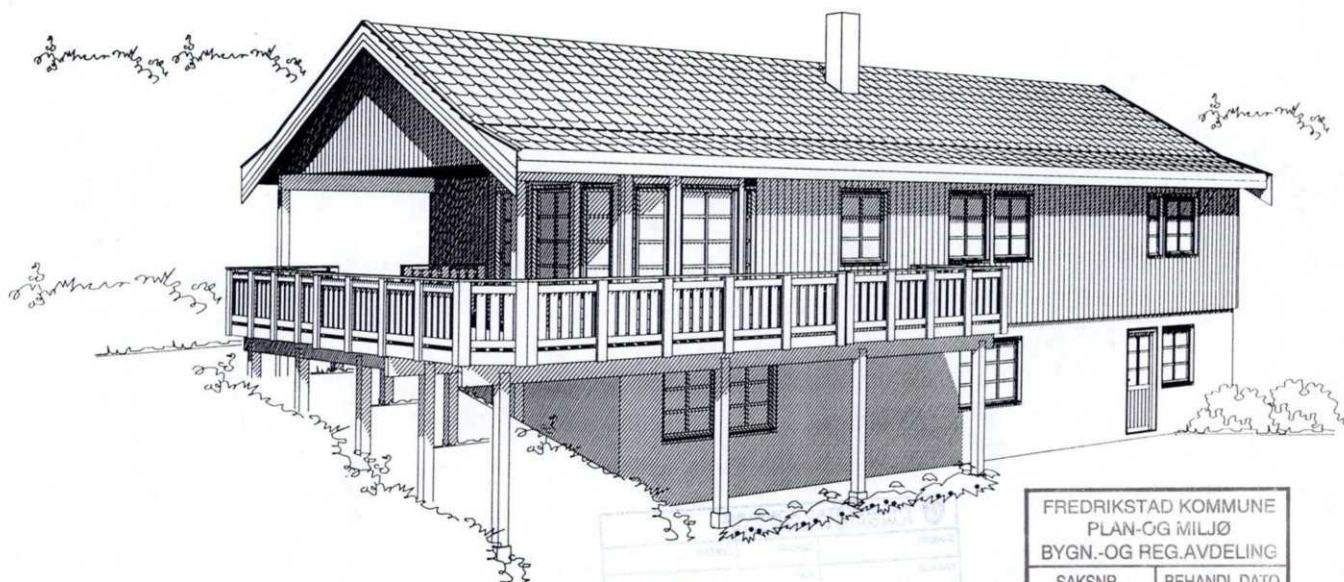
 Hedalm
Anebyhus AS

 DATA DESIGN SYSTEM

 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKS NR	DOK. NR	LØPENR
KASS. ÅR	KOPI	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

FREDRIKSTAD KOMMUNE	PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN
8 FEB. 1999	

Spesial

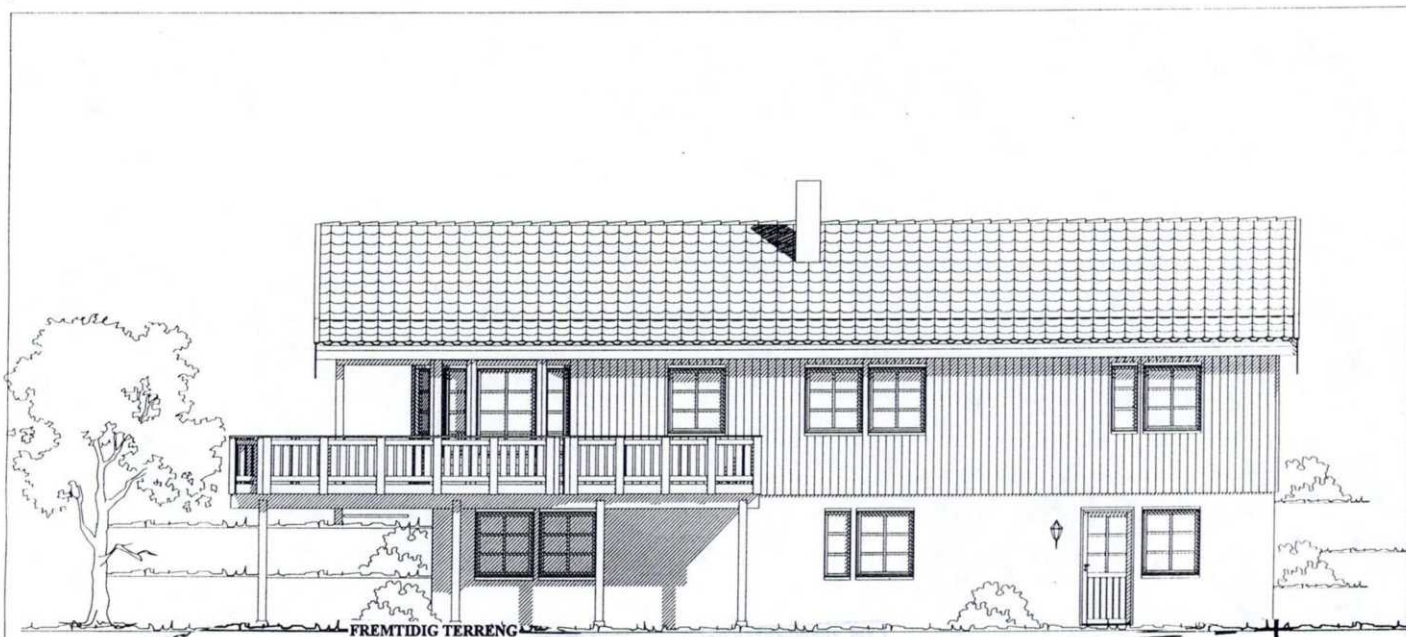


FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/0670	18.02.99

Hansen
Ken og Hanne Marie



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOKNR	LØPENR
KASSAR	KOP	
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	



EKSIST. TERRENG

FREMtidig TERRENG

FASADE MOT ØST

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/0070	18.02.99

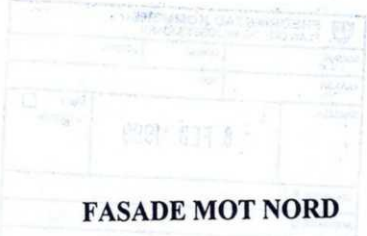
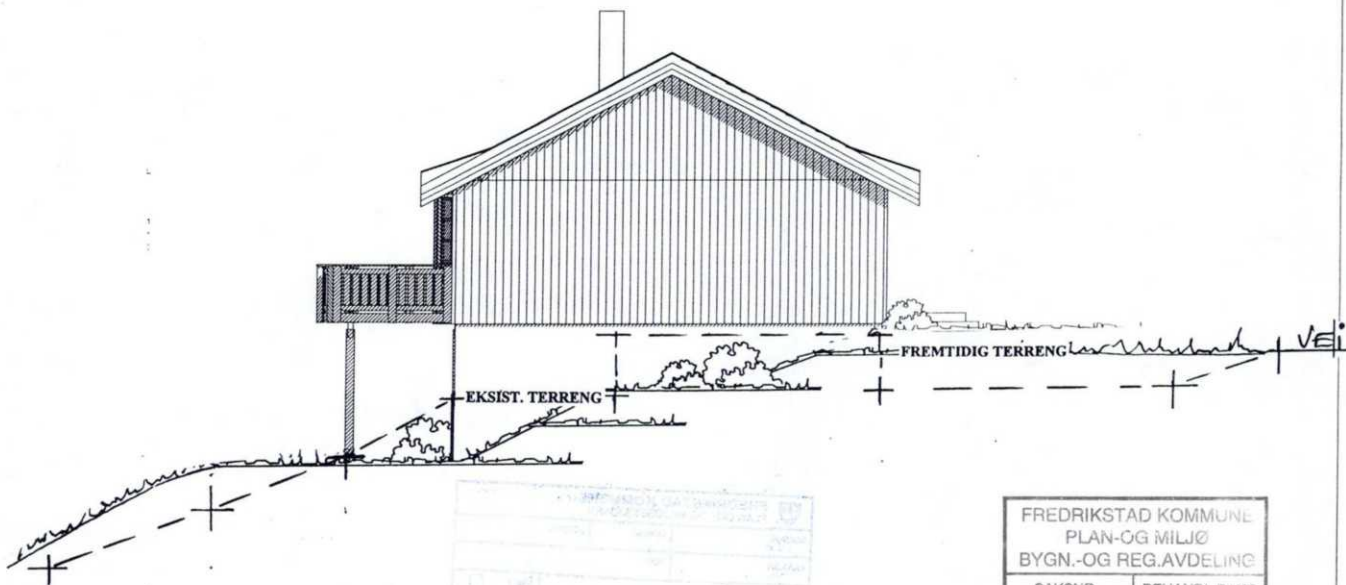
6576	Kontrakt nr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Målestokk 1 : 100	Dato 16.11.98	Tilbud nr. 98264
Husstype Spesial	510 Fasade 3		Tegn. nr. E1:116	9745-1 B	Rev. Dato 03.02.99
Mål 1 mm på innv. blind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.					Rev. Sign MS

**Hedalm
Anebyhus AS**

DATA DESIGN SYSTEM



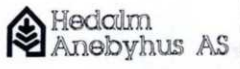
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOP	
SAKSDL	8 FEB. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
BKSP	DATO/SIGN	



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL. DATO
99/0070	18.02.99

FASADE MOT NORD

6576	Kontraktsnr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Målestokk 1 : 100	Dato 16.11.98 Sign. A.B.	Tilbud nr. 98264 Rev. Dato 03.02.99
Hustype	Spesial	511 Fasade 4	Tegn. nr.	E1:116 9745-1 B	Rev. Sign MS



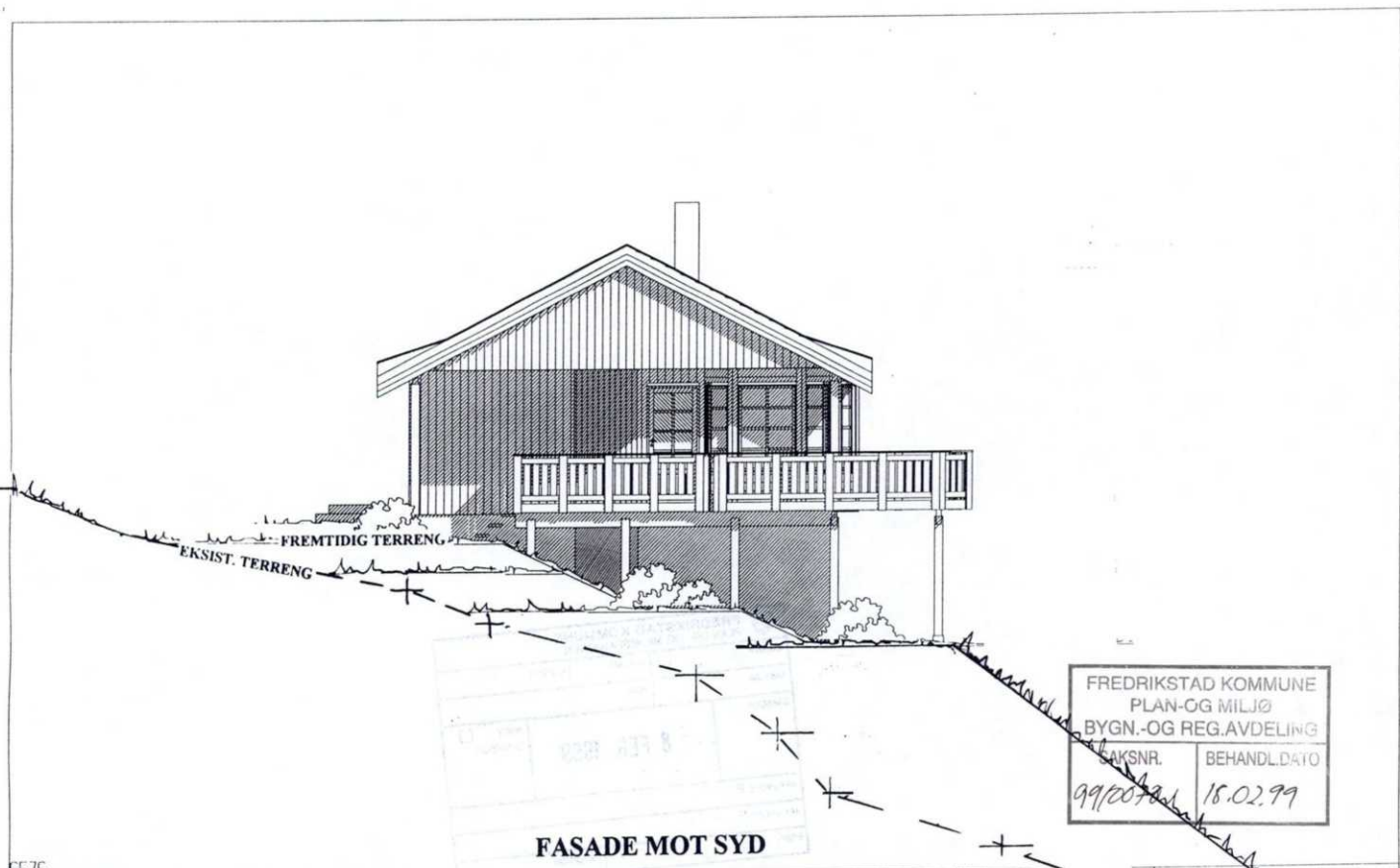
DATA DESIGN SYSTEM

Mål 1 mm på 1mm. blnd. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AR	KOPR	
SAKSEH.	8 FEB. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

VEI



FASADE MOT SYD

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/00781	18.02.99

6576	Kontraktsnr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Målestokk 1 : 100	Dato 16.11.98	Tilbud nr. 98264
Hustype Spesial	509 Fasade 2	Tegn. nr. E1:116 9745-1 B	Sign. A.B.	Rev. Dato 03.02.99	Rev. Sign MS



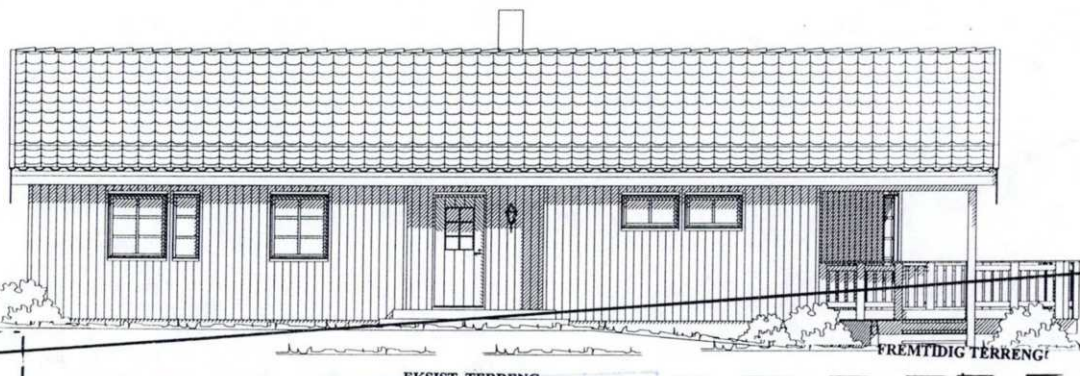
DATA DESIGN SYSTEM

Mål 1 mm på innv. bind. verk/opusset mur. Lese skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anobyhus sin tillatelse.

Faint, illegible text or stamp, possibly a date or reference number.

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONER		
SAKSNR	DOKNR	LOPDR
KASSAR	KOP	
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

VEI



FASADE MOT VEST

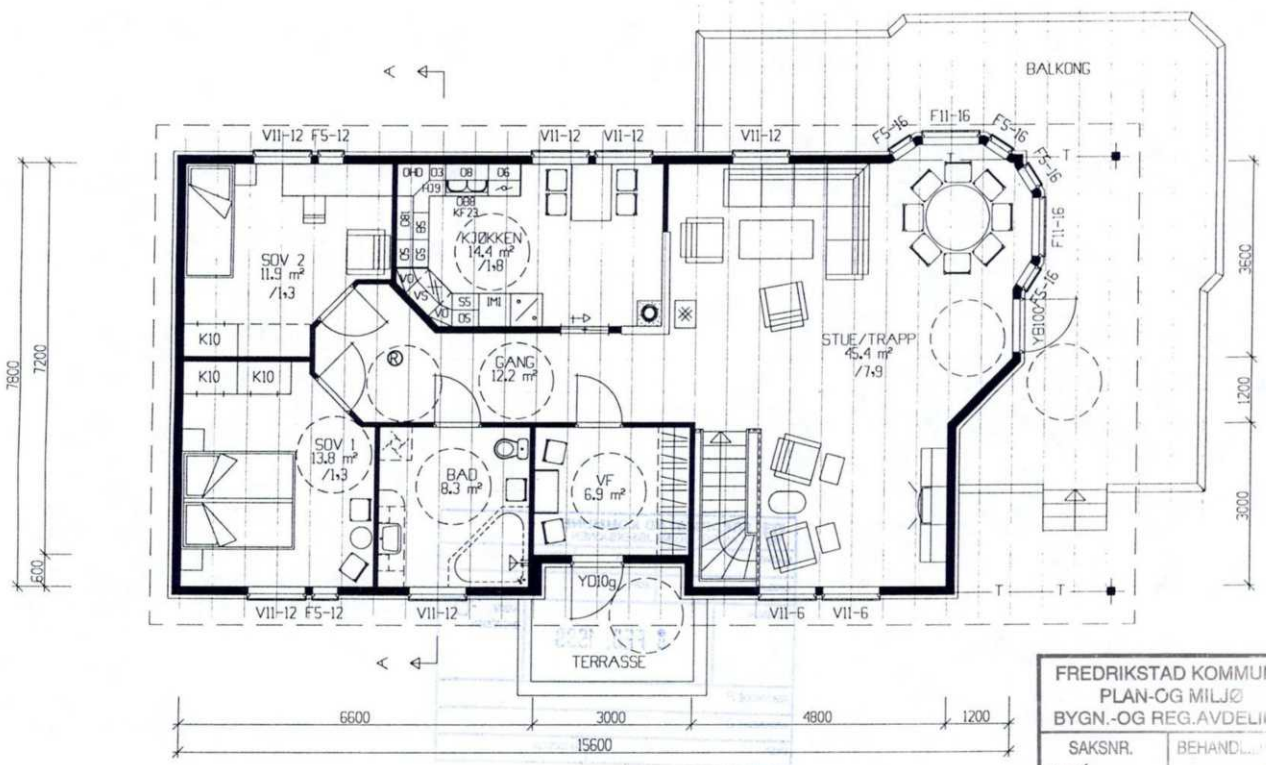
FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN-OG MILJØ
 BYGN.-OG REG.AVDELING
 SAKSNR. 99/0070
 BEHANDL.DATO 18.02.99

6576		Kunde		Målestokk	Dato	Tilbud nr.	Hedalm Anebyhus AS
Kontrakt nr.	12699	Ken og Hanne Marie Hansen		1 : 100	16.11.98	98264	
Hus type	Spesial	508 Fasade 1		Tegn. nr.	E1:116 9745-1 B	Rev. Dato	03.02.99
Mål 1 mm på innv. bind, verk/upusset mur. Løse skodder og sprusser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.						Rev. Sign	MS

DATA DESIGN SYSTEM



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOKNR	LØPENR
KASSAR	KOP	
SAKSEEH.	8 FEB. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

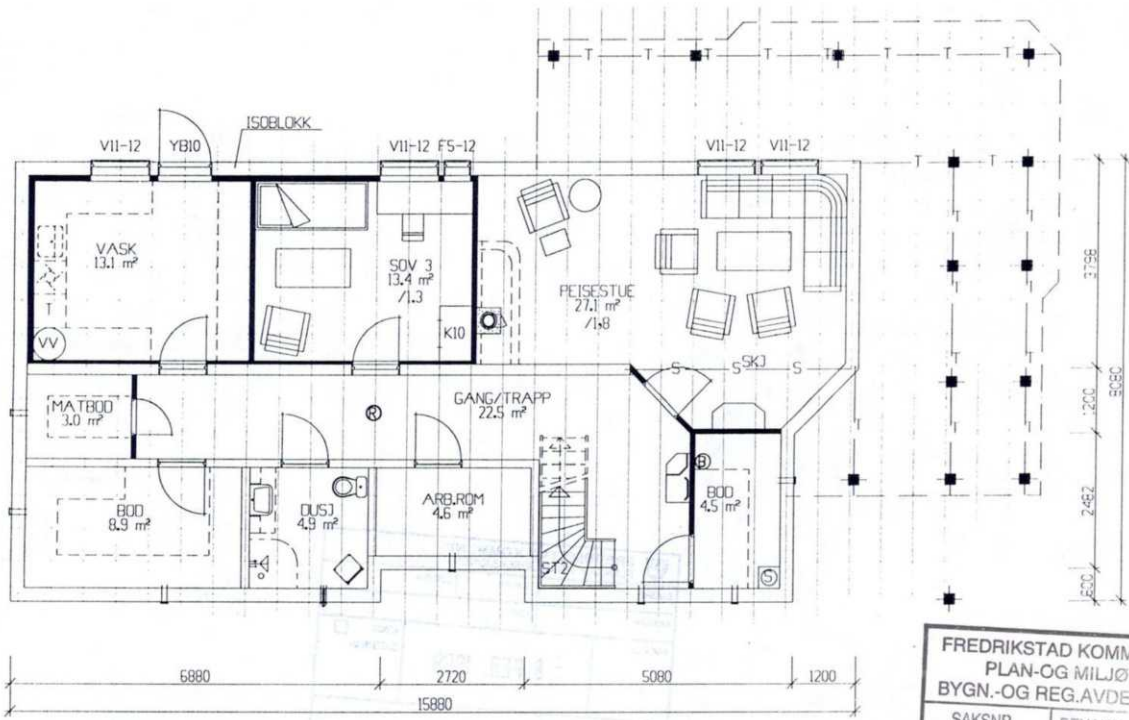


FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN-OG MILJØ
 BYGN.-OG REG.AVDELING
 SAKSNR. 99/0070
 BEHANDLINGSDATO 18.02.99

6576	Kontrakt.snr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Målestokk 1 : 100	Dato 16.11.98	Tilbud nr. 98264
Hustype Spesial	506 Plan 1. Etasje	Tegn. nr. E1:116 9745-1 B	Sign. A.B.	Rev. Dato 03.02.99	Rev. Sign MS
Mål 1 mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.					

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØSEKSJONEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASSJÄR	KOPPI	
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	ATYKV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	



FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN-OG MILJØ
 BYGN.-OG REG.AVDELING

SAKSNR. 99/0070
 BEHANDLINGSDATO 18.02.99

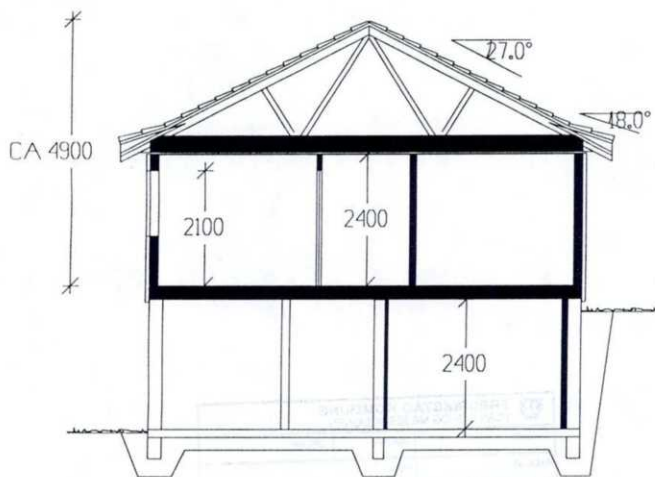
Bygherre er ansvarlig for avslutning av grunnmur i hht. grunnmurstevningens spesifikasjoner.

6576		Målestokk 1 : 100		Dato 16.11.98		Tilbud nr. 98264	
Kontrakt.nr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Tegn. nr. E1:116 9745-1 B		Stgn. A.B.		Rev. Dato 03.02.99	
Husstype Spesial		502 Plan U.Etasje		Rev. Stgn MS		Hedalm Anebyhus AS	
Mål 1 mm på Innv. blind. verk/opusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.							

DATA DESIGN SYSTEM

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØSEKSJONEN
KOPISERT
8 FEB 1999

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK.NR	LOPENR
KASS.AR	KOP	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
SAKSEH:	8 FEB. 1999	
ARKIVCODE P		
ARKIVCODE S		
EKSP	DATO/SIGN	



Utgangspkt.	
AREALER IHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	170.0 m ²
BRA KJELLERPLAN (0.2)	- m ²
BRA U-ETASJEPLAN (0.5)	110.0 m ²
BRA 1.ETASJEPLAN (1.0)	116.0 m ²
BRA 2.ETASJEPLAN (0.6)	- m ²
BRA LOFTSPLAN (0.3)	- m ²
BRUKSAREAL TOTALT	226.0 m ²
BEREGNET AREAL (BA)	171.0 m ²
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	226.0 m ²

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING

SAKSNR. 99/0070
BEHANDL.DATO 18.02.99

B 03.02.99 Saltak, endr. skråvegg
A 07.12.98 Endr. vegger u. etg. vinduer i kjøkken.

MS
BEH

5576

Kontraktsnr. 12699	Kunde Ken og Hanne Marie Hansen	Målestokk 1 : 100	Dato 16.11.98	Tilbud nr. 98264
Hustype Spesial	501 Snitt & Arealer	Tegn. nr. E1:116 9745-1 B	Sign. A.B.	Rev. Dato 03.02.99
Mål 1 mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedolm Anebyhus sin tillatelse.			Rev. Sign. MS	 Hedolm Anebyhus AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØSEKSJONEN
SAKSBEH.
KOP
KOP

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOKNR	LOPENS
KASSAR	KOP	
SAKSBEH.	8 FEB. 1999	ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVODE P		
ARKIVODE S		
BKSP.	DATO/SIGN	



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Bømvik Hanna

Rådyrveien 27

1615 Fredrikstad

Adresse: Rådyrveien 27 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 16310972

Eiendom: 212 / 256 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Utført 07.03.2025

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 05.06.2026

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Cato Eriksen

Avtale nr: 13401

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Dovre peisinnatts

Plassering: 1 etasje

Produktnavn

Platen må stikke min. 300 mm. frem foran ildstedet.

Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet.

Kommentar: Litt kort plate på gulv.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. juni 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 212 **Bruksnr.:** 256 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Rådyrveien 27, 1615 Fredrikstad

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 212/256/0/0

Eierrepresentant: Bømvik Hanna

Regningsmottaker: Bømvik Hanna

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	212	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	256	Oppgitt areal	931 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	931,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rådyrveien 27 1615 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16310972	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		230

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BØMVIK HANNA	RÅDYRVEIEN 27	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
BØMVIK JENS ALEXANDER	RÅDYRVEIEN 27	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60	ESkatt Bolig	2 672 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 8 553,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	103,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 4 512,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	103,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 487,00

kr 24 526,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
31019069	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	120	3255



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	212	Bnr.:	256	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Rådyrveien 27					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 07.03.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 07.03.2025	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 212 / 256 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Plan nr.: 275

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
Ambjørnrød / Krabberød Syd Felt F**

Reguleringsplan datert: 22.06.88, rev. 21.11.88
Reguleringsbestemmelser datert: 22.06.88, rev. 21.11.88
Bygningsrådets vedtak, dato: 29.06.88
Bystyrets vedtak, dato:

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål.
- Boligområder
- § 2. I områdene kan oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Tillatt bebygd areal BYA = 25 % av tomtas areal, garasje holdes utenom BYA i denne beregning.
- § 3. Boliger tillates plassert 2,0 meter fra nabogrense mot nord under forutsetning av forskriftsmessig brannsikring mot bygning på nabotomt.
- § 4. Boligene i feltene F1, F3, F4, F6, F7 og F8 skal ha saltak med møne i husets lengderetning lagt parallelt med terrengkote/veiløp. Høyde på grunnmur og gesims fastsettes av bygningsrådet.
- § 5. Garasje/bod kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus. Garasje/bod kan bare oppføres i én etasje med bebygd areal inntil 38 m². Garasje/bod kan plasseres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.
- § 6. Når garasjen plasseres med åpning/port mot veien skal avstand til regulert vei (tomtegrense) være minst 5,0 meter. Når garasje plasseres med innkjøring parallelt med veien kan avstanden til regulert vei (tomtegrense) reduseres til 1,0 m.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- § 7. Antenneanlegg for radio og fjernsyn, herunder også parabolantenne og antenne for privatradio, tillates ikke oppført utendørs.
- § 8. Gjerder og lévegger kan bare oppføres med bygningsrådets samtykke.

§ 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis tiltalende form og behandling.

FRIOMRÅDER/LEKEPLASS

§ 10. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 11. Nødvendige synlige tekniske anlegg, som eksempelvis mindre transformatorstasjoner, kan oppføres på friområder/lekeplasser.

FELLESBESTEMMELSER

§ 12. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene og reguleringsplan kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven med tilhørende vedtekter for Fredrikstad kommune.



Ken Hansen
Rådyrveien 27
1615 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Søker/samordner Hedalm Anebyhus as PB 111 1601 FREDRIKSTAD	Tiltakshaver Ken Hansen Rådyrveien 27 1615 FREDRIKSTAD		
Eiendom/Byggested Rådyrveien 27	Gnr 212	Bnr 256	
Søknadsdato 2.12.98	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Enebolig	
Behandling/Vedtak Ref.	Vedtak dato 18.2.99	Saksnr. 99/0070	Journalnr. 98/19826

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Hele boligen:

- Utomhusarealer er ikke ferdig.
- Det bør vurderes å sette opp gjerde/sikring mot skråning i bakkant av tomta.

Arbeidet må være fullført innen: 1.5.99.

Fredrikstad
25.11.99


Trond Berg Mathisen
Saksbehandler

Kopi: Søker



Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 03.06.2026 09:58

Eiendom 3107-212/256

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Rådyrveien 27	1615 Fredrikstad

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Bømvik Jens Alexander Rådyrveien 27 1615 Fredrikstad	030690	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Bømvik Hanna Rådyrveien 27 1615 Fredrikstad	071193	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Bømvik Hanna Rådyrveien 27 1615 Fredrikstad	071193	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Bømvik Jens Alexander Rådyrveien 27 1615 Fredrikstad	030690	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 03.06.2026 09:57

Eiendom 3107-212/256

Bruksnavn		Etablert dato	10.07.1989	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	931 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3107	Beregnet areal	931,3	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	212	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	256	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rådyrveien 27	1615 Fredrikstad	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Trosvik	Glemmen

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.07.1989	Kart- og delingsforretning	0106-212/129	Avgiver	-931
		3107-212/256	Mottaker	931
07.01.1994	Omnummerering	3107-212/256	Mottaker	0
28.02.2014	Annen forretningstype	3107-213/3	Berørt	0
		3107-212/256	Berørt	0
		3107-212/265	Berørt	0
05.03.2014	Annen forretningstype	3107-213/3	Berørt	0
		3107-212/256	Berørt	0
		3107-212/254	Berørt	0
		3107-212/402	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-212/256	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-212/256	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	16310972	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.1999	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.11.1999	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	230/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	230/0	
	Areal, (bebygde/ubbygde)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	230	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	117/0	0/0	117/0
U01	Underetasje	0	113/0	0/0	113/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	16310980	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.03.1999	Avløp	
Tatt i bruk	01.11.1999	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)		0/0
	Areal, annet (bruk/brutto)		24/0
	Areal, totalt (bruk/brutto)		24/0
	Areal, (bebygd/ubebygd)		0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	24/0	24/0



Eiendomsstatus, ordre 212_256_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 212	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådyrveien 27		
Areal matrikkelenhet:	931.3 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 275 Ambjørnrød/Krabberød syd, felf F	Vedtatt: 19.12.1988	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest275_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/256/0/0

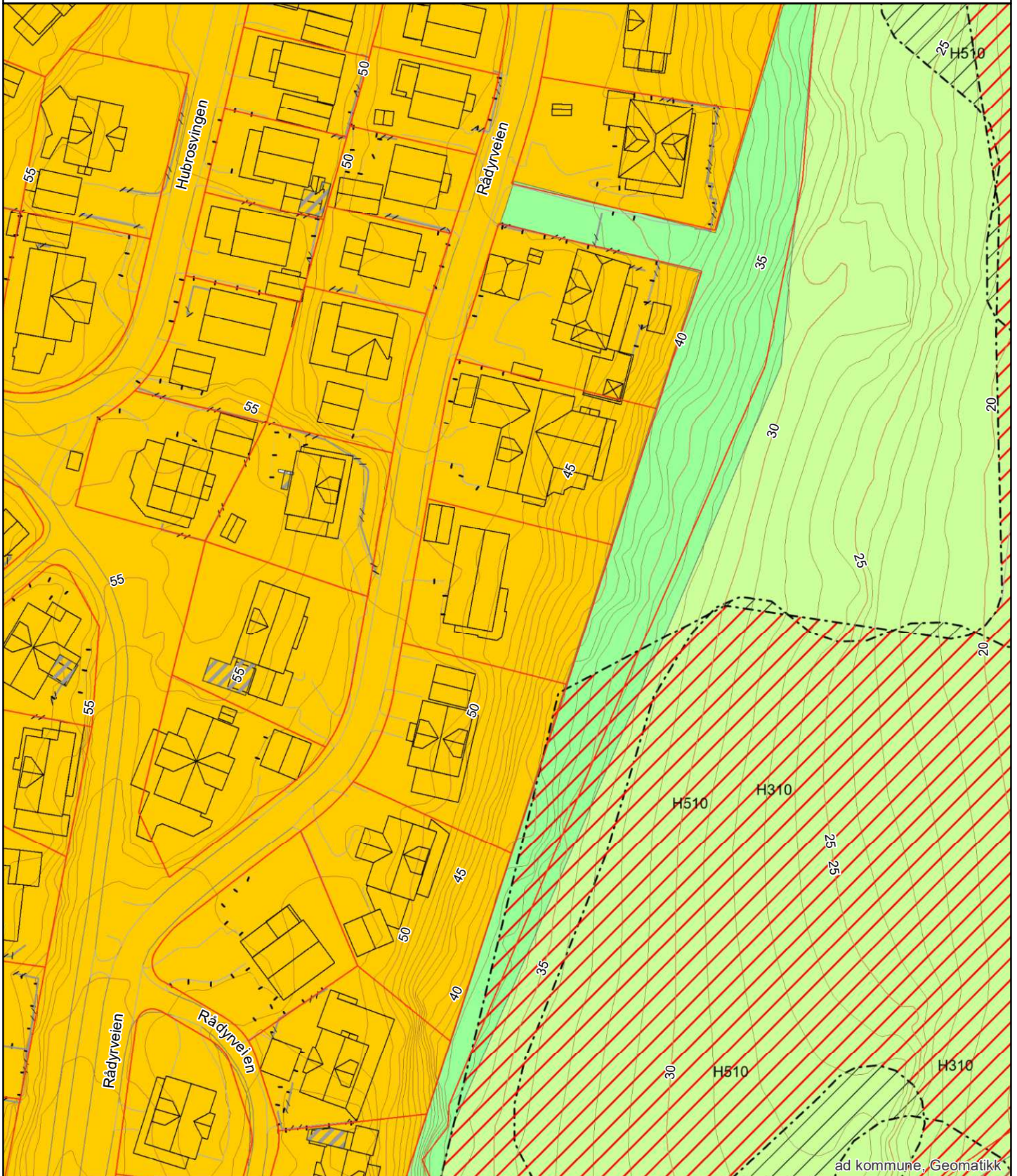
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-03



Planident: 913
Ikraftredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/256/0/0

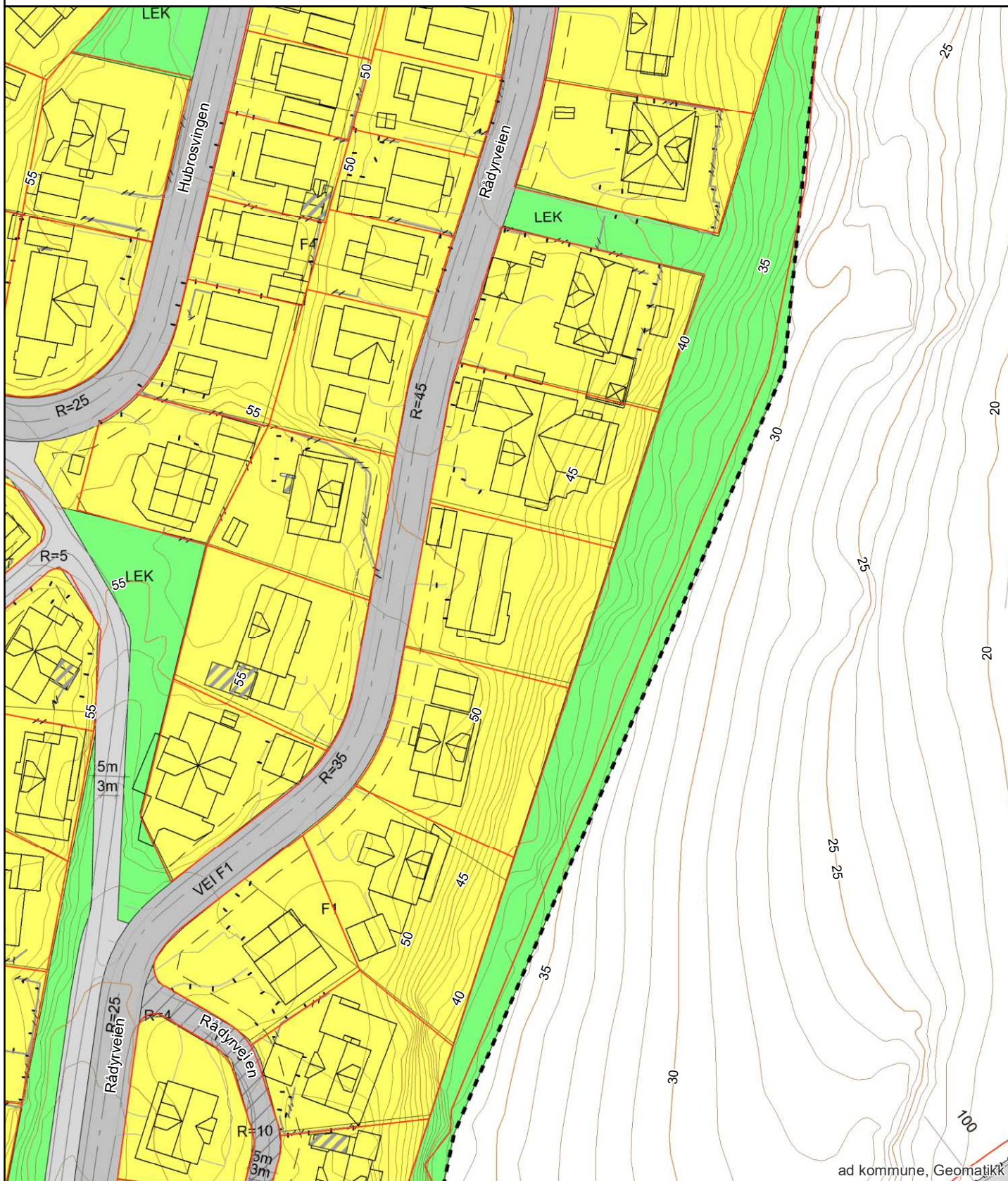
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-03



Planident: 275
Ikrafttredelsesdato: 19.12.1988
Plannavn: Ambjørnrød/Krabberød syd, felf F

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Grunnkart



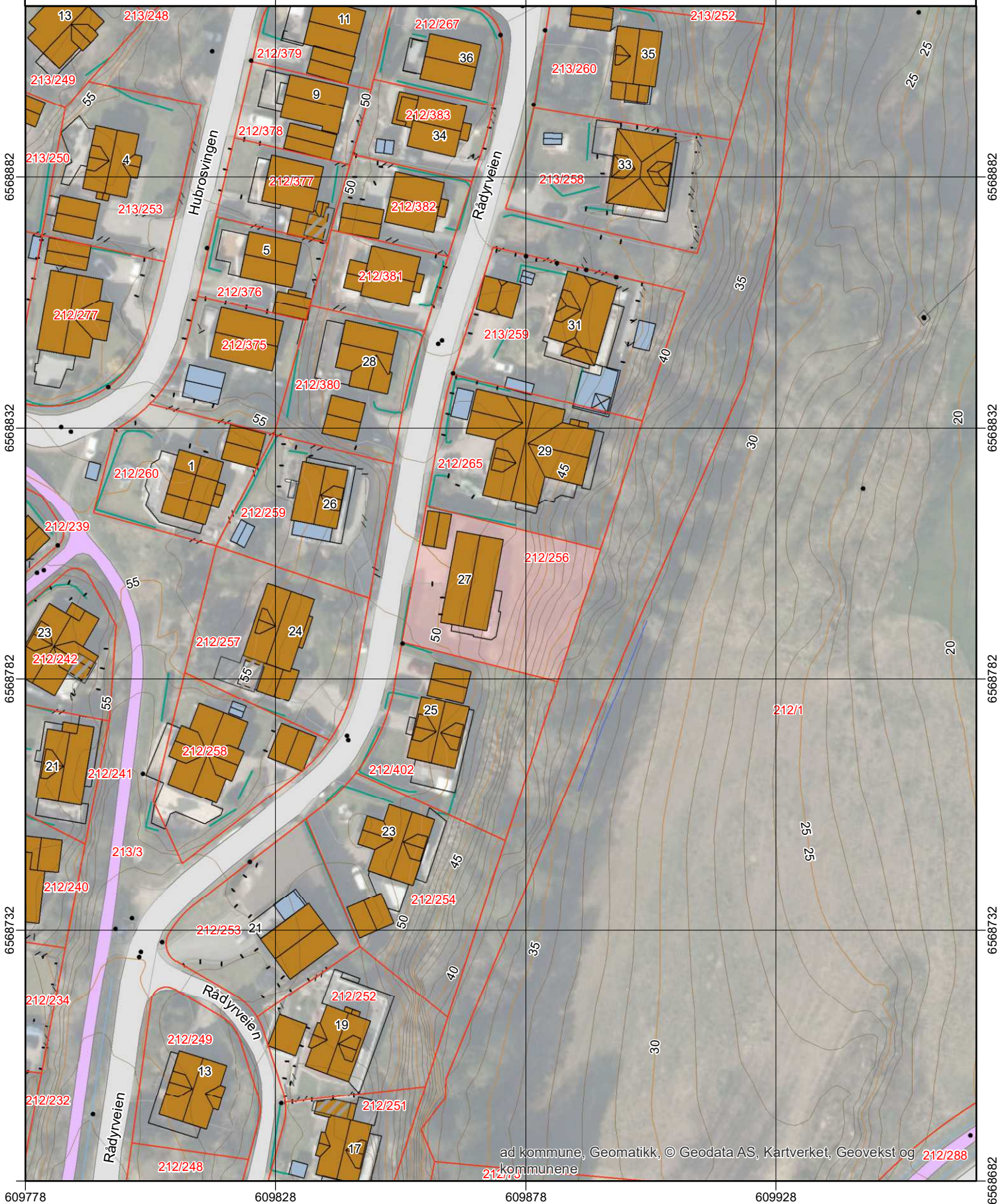
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/256/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-03



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/256/0/0

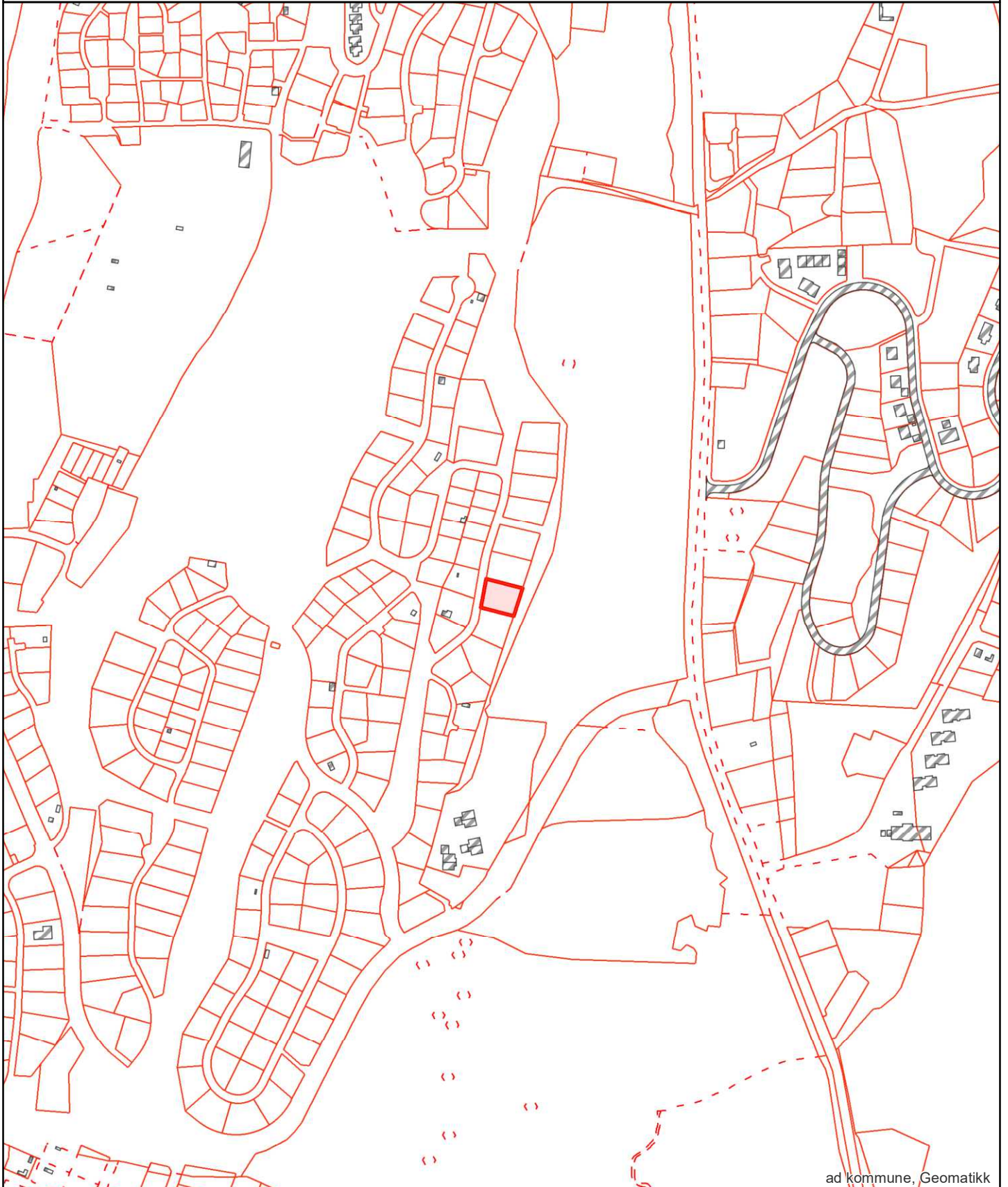
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-03



Planident:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/256/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-03



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

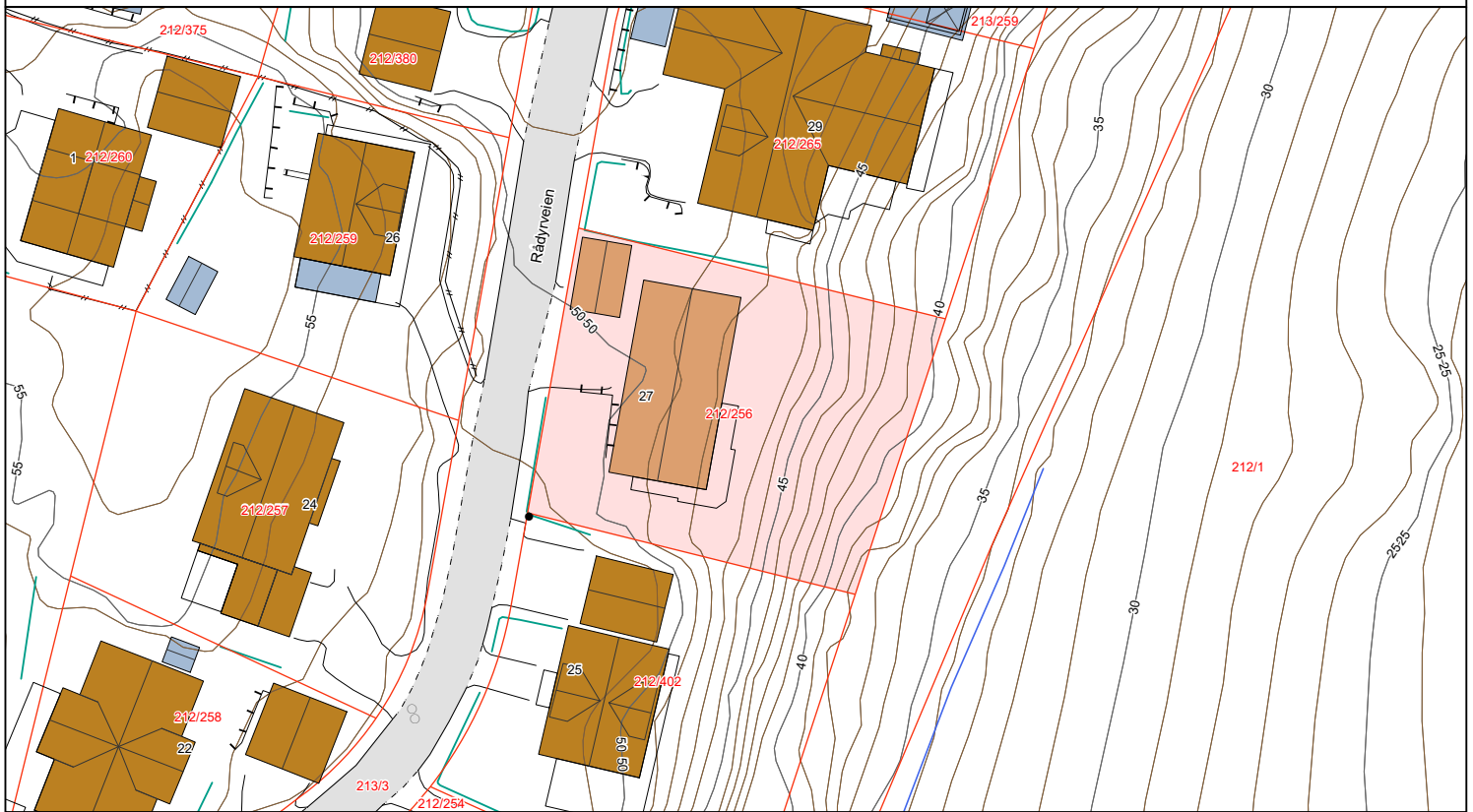


Oversiktskart

Adresse: Rådyrveien 27, 1615 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 3107/212/256/0/0



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 931 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 03.06.2026



Matrikkelkart

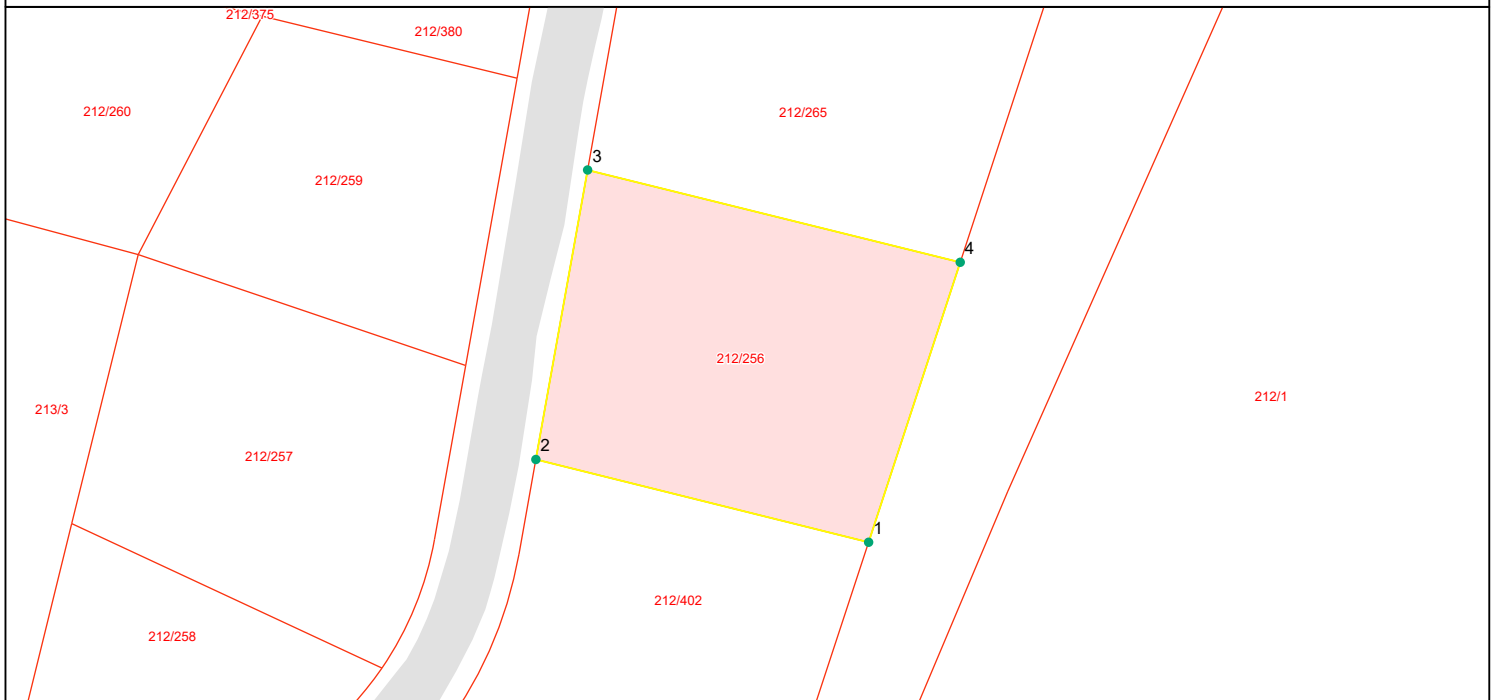
Adresse: Rådyrveien 27, 1615 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 3107/212/256/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 931 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.06.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 931 m²

Arealmerknað:

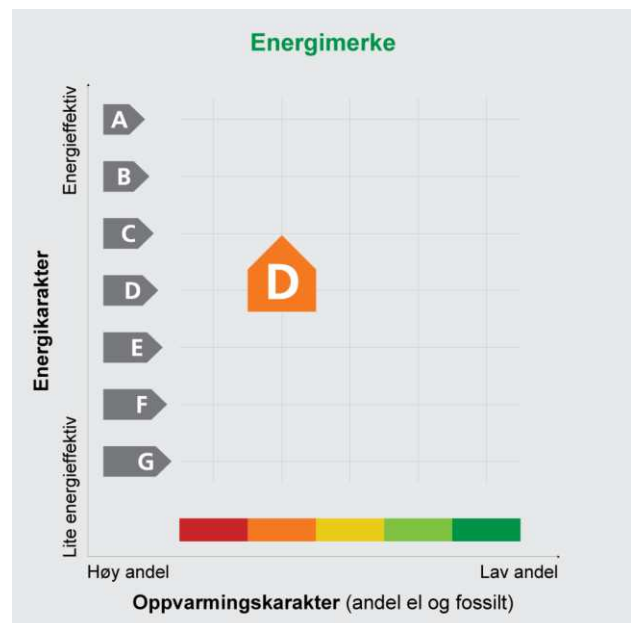
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6568781.25	609884.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	32.03	0
2	6568788.99	609853.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	27.51	0
3	6568816.06	609858.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	35.85	0
4	6568807.43	609893.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	27.55	0

ENERGIATTEST

Adresse	RÅDYRVEIEN 27
Postnr	1615
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	256
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16310972
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1094390
Dato	04.02.2020

Innmeldt av harald kvist



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1999

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 240

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ved

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: RÅDYRVEIEN 27
Postnr/Sted: 1615 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.02.2020 19:40:00
Energimerkenummer: A2020-1094390
Ansvarlig for energiattesten: harald kvist
Energimerking er utført av: harald kvist

Gnr: 212
Bnr: 256
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 16310972

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.





Rådyrveien 27

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 99 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	11 min  1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	16 min  1.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	5 min  3.3 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min  4.3 km



OFFENTLIG TRANSPORT

 Elgveien Linje 7	5 min  0.4 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min  5.5 km
 Oslo Gardermoen	1 t 32 min 

BARNEHAGER

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år... 49 barn	9 min  0.8 km
Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 98 barn	10 min  0.9 km
Slangsvold Solkollen barnehage (0-... 43 barn	17 min  1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	16 min 
Coop Extra Christianslund	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📍 Torvbyen	8 min 🚗
📍 Boots apotek Fredrikstad	7 min 🚗
📍 Væstertorvet Vinmonopol	9 min 🚗

SPORT

🏫 Ambjørnrød skole	11 min 🚶
🏊 Kvernhushallen	18 min 🚶
🏊 Friskis & Sveltis Fredrikstad	8 min 🚗
🏊 EVO Fredrikstad	7 min 🚗

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

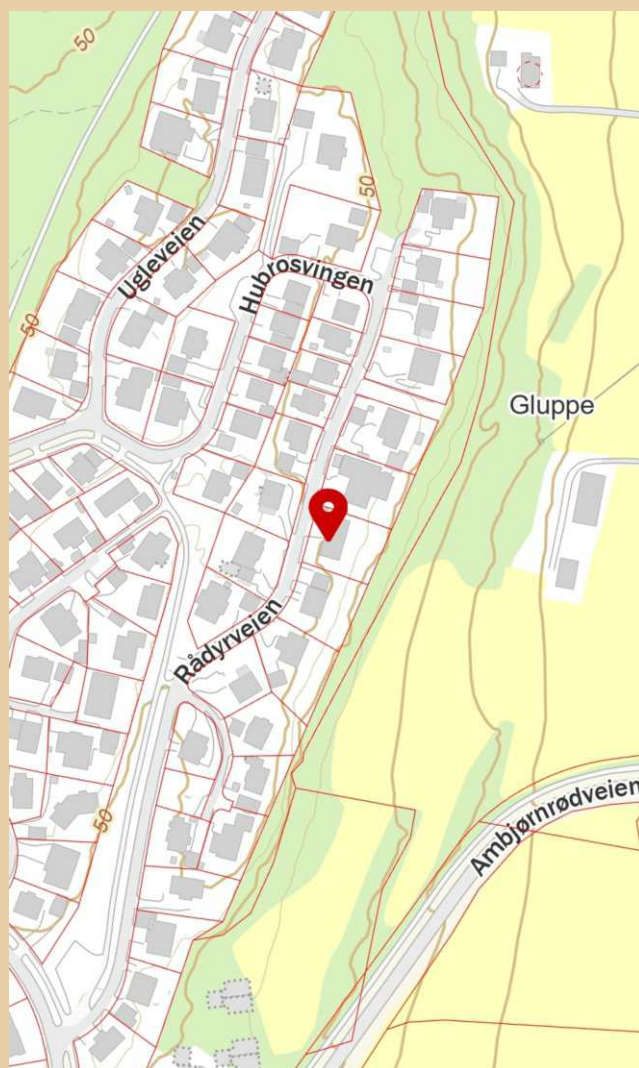
Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Rådyrveien 27


Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 99 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 11 min 
265 elever, 15 klasser 1 km



Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min 
452 elever, 30 klasser 1.4 km

Frederik II videregående skole 5 min 
1277 elever 3.3 km

Glemmen videregående skole 8 min 
1250 elever 4.3 km


OFFENTLIG TRANSPORT


 Elgveien 5 min 
Linje 7 0.4 km


 Fredrikstad stasjon 10 min 
Linje RE20, RX20 5.5 km

 Oslo Gardermoen 1 t 32 min 

BARNEHAGER

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år...) 9 min 
49 barn 0.8 km

Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 10 min 
98 barn 0.9 km

Slangsvold Solkollen barnehage (0-... 17 min 
43 barn 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veum 16 min 

Coop Extra Christianslund 4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📍 Torvbyen	8 min 🚗
🏪 Boots apotek Fredrikstad	7 min 🚗
🌿 Væstertorvet Vinmonopol	9 min 🚗

SPORT

🏫 Ambjørnrød skole	11 min 🚶
🏊 Kvernhushallen	18 min 🚶
🏊 Friskis & Sveltis Fredrikstad	8 min 🚗
🏊 EVO Fredrikstad	7 min 🚗

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

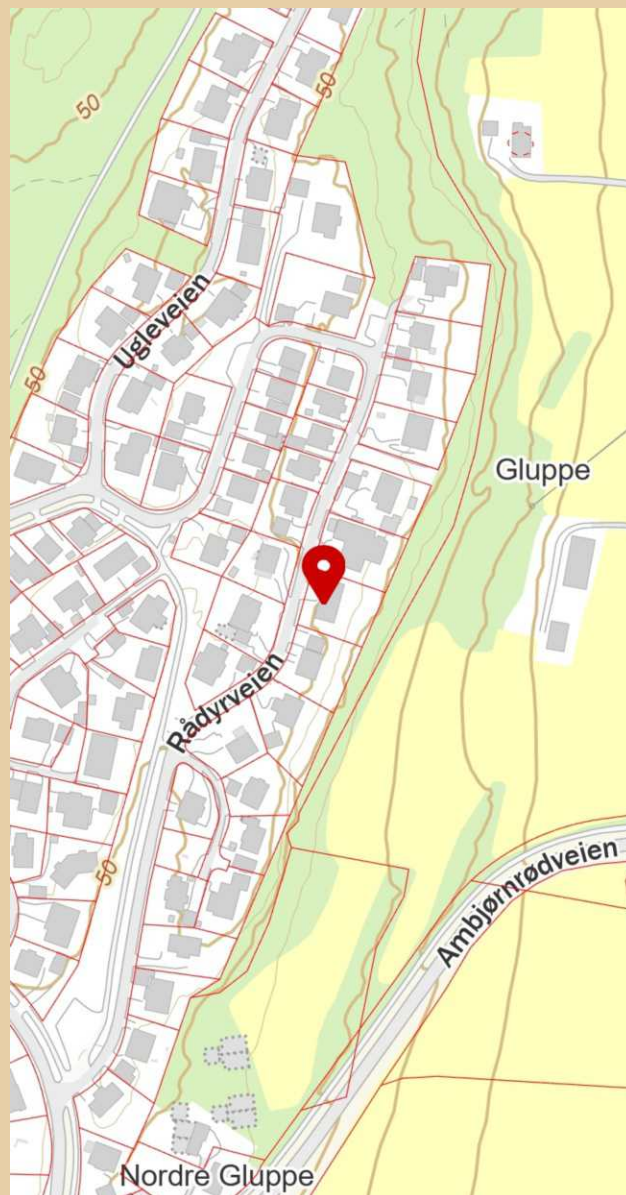
Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Rådyrveien 27

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
265 elever, 15 klasser	1 km	
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	🚶
452 elever, 30 klasser	1.4 km	
Frederik II videregående skole	5 min	🚶
1277 elever	3.3 km	
Glemmen videregående skole	8 min	🚶
1250 elever	4.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Elgveien	5 min	🚶
Linje 7	0.4 km	
🚶 Fredrikstad stasjon	10 min	🚶
Linje RE20, RX20	5.5 km	
🚶 Oslo Gardermoen	1 t 32 min	🚶

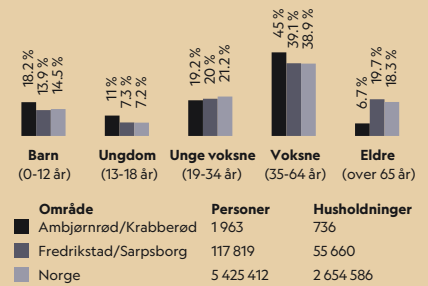
BARNEHAGER

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
49 barn	0.8 km	
Ambjørnrød barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
98 barn	0.9 km	
Slangsvold Solkollen barnehage (0-5...)	17 min	🚶
43 barn	1.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	16 min	🚶
Coop Extra Christianslund	4 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

🏫 Ambjørnrød skole	11 min	🚶
🏊 Kvernhusshallen	18 min	🚶
🏊 Friskis & Svettis Fredrikstad	8 min	🚶
🏊 EVO Fredrikstad	7 min	🚶

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

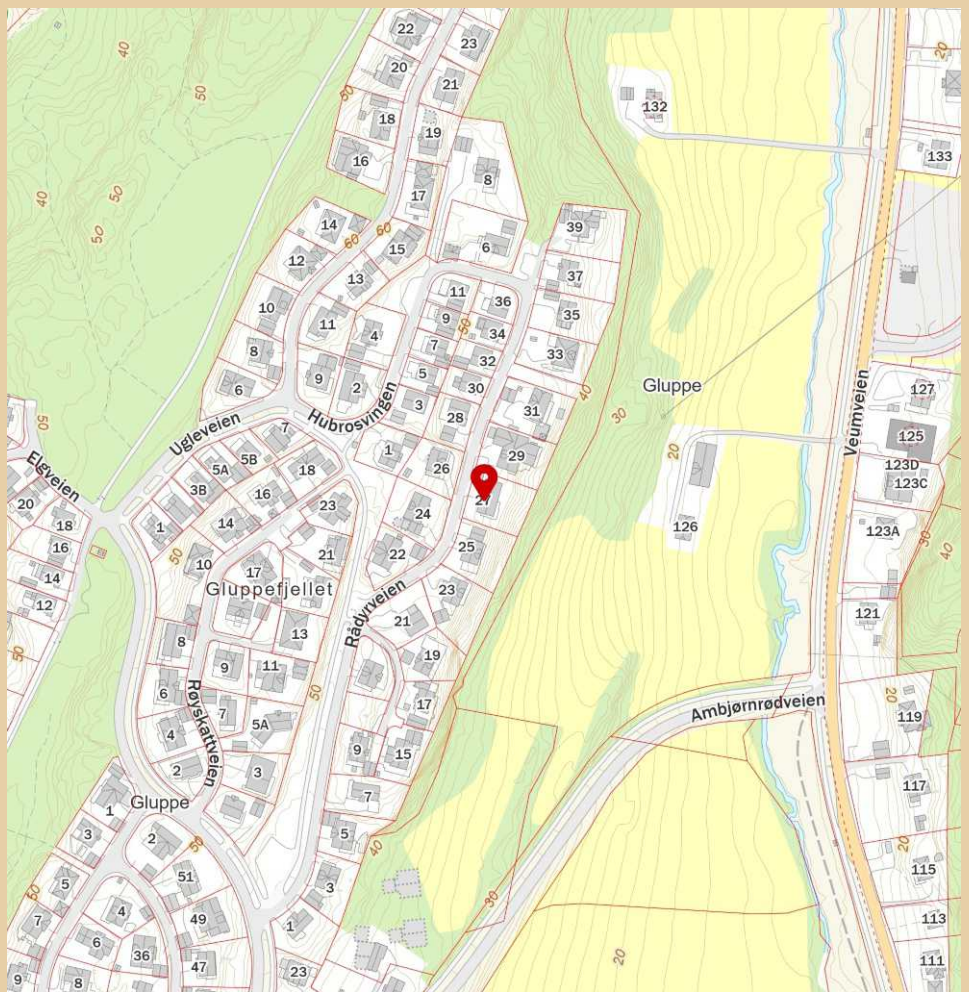
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådyrveien 27, 1615 Fredrikstad
Gnr. 212, Bnr. 256, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260159

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad
Saksbehandler: Marthe Olimb Sydseter
Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 995 32 414
E-post: marthe.olimb.sydseter@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremmet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-